

Notitie beleidsregels

verkoop en verhuur van overhoeken

Notitie beleidsregels	1
1. Aanleiding	3
2. Inleiding	3
3. Actief en passief beleid	3
4. Toetsingscriteria voor verkoop	3
a. Het liggingscriterium.....	3
b. Het straatbeeldcriterium	4
c. Het gebruikscriterium	4
d. Het oppervlaktecriterium	5
e. Belemmeringen: kabels, leidingen, riolering, brandkranen enzovoorts	5
5. De verkoopprijs	5
6. Reeds afgewezen verzoeken	6
7. Procedure verkoop	7
8. Huurders	7
9. Bijzondere gevallen	7
a. Handhaving	7
b. Overhoeken die aan meerdere eigendomspercelen grenzen	8
c. Woningstichtingen en andere particuliere eigenaren	8
10. Aanpassing bestemmingsplan	8
11. Verhuur	8
12. Procedure inwerkingtreding	8
13. Evaluatie	9
14. Slotbepaling	9

1. Aanleiding

In 1999 is door de gemeenteraad de Nota Grondbeleid vastgesteld. In hoofdstuk 2 van de desbetreffende Nota zijn bepalingen opgenomen betreffende de verkoop en verhuur van overhoeken. Door de invoering van de Wet dualisering gemeentebestuur in 2002 is de bevoegdheid tot het nemen van besluiten tot privaatrechtelijke rechtshandelingen overgegaan van de raad naar het college. Op grond hiervan dienen door het college eigen beleidsregels te worden opgesteld. Deze notitie geeft regels omtrent de verkoop en verhuur van overhoeken.

2. Inleiding

Regelmatig worden door burgers verzoeken ingediend tot aankoop van een stuk gemeentegrond. Het gaat hierbij in de meeste gevallen om overhoeken. Er is sprake van een dergelijke overhoek, indien het een perceel grond betreft – niet zijnde landbouwgrond – dat eigendom is van de gemeente en dat kan worden benut voor vergroting van het perceel, waarop een direct aangrenzende eigenaar woonachtig is. Een overhoek kan op grond van het bestemmingsplan verschillende bestemmingen hebben. Hoe verschillend de bestemmingen op grond van het bestemmingsplan ook kunnen zijn, de desbetreffende stukken grond hebben allemaal één ding met elkaar gemeen: de oorspronkelijke of toebedachte bestemming is vervallen of komt te vervallen, de grond kan daarom als overhoek worden aangemerkt. Het kan daarom voor een gemeente om twee redenen interessant zijn om tot verkoop van dergelijke stukken grond over te gaan. Enerzijds om een financiële opbrengst te behalen, anderzijds om administratieve handelingen en onderhoud uit te sparen.

3. Actief en passief beleid

Bij verkoop van een overhoek kan door een gemeente een actief of een passief beleid worden gevoerd. Een actief beleid betekent dat de gemeente inventariseert en bekijkt welke overhoeken voor verkoop in aanmerking komen. Deze overhoeken worden dan aan de desbetreffende burgers te koop aangeboden. Het initiatief gaat hierbij uit van de gemeente. Bij een passief beleid is het juist andersom, daar ligt het initiatief bij de burger. Zonder actie van de burger wordt niet tot een verkoopaanbod overgegaan.

De beleidsvorm waaraan hier de voorkeur wordt gegeven is een combinatie van beide bovengenoemde beleidsvormen. Het initiatief tot aan- c.q. verkoop kan zowel van de burger uitgaan als van de gemeente.

4. Toetsingscriteria voor verkoop

Of een overhoek voor verkoop in aanmerking komt, dient aan de hand van een aantal toetsingscriteria te worden beoordeeld.

a. Het liggingscriterium

Zoals reeds in de inleiding opgemerkt gaat het bij een overhoek om een stuk grond dat aan het eigendomsperceel grenst van de gegadigde. Voorwaarde om voor verkoop in aanmerking te kunnen komen is dan ook dat het perceel van de eigenaar grenst aan de overhoek die men wenst aan te kopen.

In sommige gevallen gaat het om een overhoek die aan meerdere eigendomspercelen grenst. Een dergelijke overhoek komt slechts voor verkoop in aanmerking indien alle aangrenzende eigenaren tot

koop willen overgaan. De reden daarvoor is simpel. Zou men slechts aan degenen verkopen die bijvoorbeeld een verzoek tot koop hebben ingediend en niet aan de naburige eigenaren wier perceel ook aan die overhoek grenst, dan zou men een soort zigzageffect krijgen. Een bewoner zou dan eigenaar van een overhoek achter zijn huisperceel kunnen zijn, de buurman niet, de buurman daarnaast weer wel enzovoort. Dergelijke onlogische sprongen geven een niet wenselijk effect op het straatbeeld. Bovendien zou zo iets in veel gevallen ertoe leiden dat het gedeelte dat nog wel eigendom van de gemeente is, niet meer kan worden onderhouden. Zie hiervoor ook paragraaf 9.b.

In beginsel geldt, dat geen grond wordt verkocht dan aan diegene wiens perceel in overwegende mate grenst aan de overhoek. Mocht het perceel niet in overwegende mate aan de overhoek grenzen, dan kan wel tot verkoop worden overgegaan indien een bewoner, wiens perceel wel in overwegende mate grenst aan de overhoek en die niet geïnteresseerd is in aankoop, schriftelijk verklaart dat hij er geen bezwaar heeft als de strook aan een derde (zijnde een andere buur) wordt verkocht.

b. Het straatbeeldcriterium

Bij totstandkoming van een bestemmingsplan wordt een stedenbouwkundig schetsontwerp van de wijk verwaardigd. De stedenbouwkundige stelt op grond van het beleid van de gemeente en op grond van een programma van eisen een plan op waarop aangegeven wordt waar bijvoorbeeld openbaar groen moet komen. Op grond hiervan kan men stellen dat overhoeken binnen een bestemmingsplangebied bijna niet voor kunnen komen. Voordat aan een stuk grond een bepaalde bestemming wordt gegeven, wordt daar tenslotte goed over nagedacht. Maar op papier zien zaken er vaak anders uit dan in de realiteit en bovendien veranderen in de loop der tijd ook sommige zaken. In een wijk waar veel gezinnen wonen met kleine kinderen bijvoorbeeld zal de behoefte aan een speelterrein groot zijn. Worden de kinderen groter en komen er geen of weinig nieuwe mensen met kinderen in die wijk wonen dan kan het meer voor de hand liggen zo'n speelterrein voor andere doeleinden te gebruiken.

Overhoeken, die hun beeldbepalende functie verloren hebben, kunnen leiden tot een negatief beeld van een straat. Niet zelden wordt op een dergelijk stuk grond afval gestort of een aanhangwagentje geparkeerd. Verkoop van dergelijke overhoeken kan daarom in veel gevallen een bijdrage leveren aan het ontstaan van een positiever straatbeeld. Een en ander betekent echter niet dat een overhoek die voor andere doeleinden gebruikt wordt hierdoor automatisch de beeldbepalende functie verliest en voor verkoop in aanmerking komt. In het geval waar een overhoek voor andere doeleinden gebruikt wordt of die gewoon slecht onderhouden is, maar die desondanks deel uitmaakt van functioneel openbaar groen, dient door de gemeente weer functioneel gemaakt te worden.

Of een overhoek nog een functioneel karakter voor de straat heeft kan in de meeste gevallen pas na bezichtiging van de locatie worden gezegd. In sommige gevallen is het raadplegen van de luchtfoto echter al voldoende om tot de conclusie te komen dat het hier gaat om een functionele, dus een voor de straat/wijk belangrijke, overhoek. Dergelijke overhoeken komen dan ook niet voor verkoop in aanmerking. Aan de afdeling Openbare Werken komt hierbij een adviserende rol toe.

c. Het gebruikscriterium

Overhoeken, die voor verkoop in aanmerking kunnen komen, mogen voor de gemeente geen huidige of toekomstige gebruiksfunctie c.q. –waarde hebben. Hierbij valt te denken aan functies zoals:

- het gebruik of toekomstig gebruik als openbare speelplaats;
- het gebruik of toekomstig gebruik als functioneel openbaar groen;
- het gebruik of toekomstig gebruik als uitlaatplaats van honden;
- het gebruik of toekomstig gebruik voor recreatieve doeleinden;
- het gebruik of toekomstig gebruik als schouwstrook langs een watergang;
- het gebruik of toekomstig gebruik ter afscherming, camouflage of buffer;
- het gebruik of toekomstig gebruik als openbaar looppad of – weg;
- het leveren van een positieve bijdrage aan de verkeersveiligheid, met name voor het uitzicht bij kruispunten

De opsomming heeft geen limitatief karakter; ook andere gebruiksfuncties zijn derhalve denkbaar.

d. Het oppervlaktecriterium

Veel gemeenten hanteren bij verkoop van overhoeken een oppervlaktecriterium. Een dergelijk criterium houdt in dat bijvoorbeeld slechts stroken grond die kleiner zijn dan 100 vierkante meter als overhoek worden aangemerkt. Grotere stroken grond laat men door een taxateur taxeren en deze worden tegen de getaxeerde prijs te koop aangeboden. Aan dat criterium kleven bepaalde nadelen. Ten eerste heeft een burger die een verzoek tot aankoop indient generlei duidelijkheid hoeveel die grond eigenlijk zal kosten. Ook de gemeente kan hierover geen duidelijkheid verschaffen, men kan slechts iets over de verkoopprijs zeggen nadat door de gemeente het taxatierapport is ontvangen. Het is daarom mogelijk dat de hele verkoopprocedure wordt doorlopen en dat de burger ten langen leste toch besluit om niet tot aankoop over te gaan, omdat hij de verkoopprijs te hoog vindt. Ten tweede stelt zich de vraag wie de kosten voor de taxateur moet betalen. Het ligt voor de hand dat de kosten door de verzoeker, de burger dus die een verzoek tot koop heeft ingediend, worden betaald. Menigeen zal dan ervan afzien om de procedure voort te zetten. Ten derde is dat criterium ook vrij omslachtig, met afhandeling van het verzoek kan pas worden begonnen nadat het taxatierapport is ontvangen.

Iedere overhoek dient ter vergroting van het eigen huisperceel; het maakt daarom eigenlijk geen verschil of een burger 10 vierkante meter koopt of 150 vierkante meter. Bij verkoop van het huisperceel levert de overhoek de marktprijs op. Het ligt daarom voor de hand om slechts één prijs te hanteren. Dat heeft bovendien bepaalde voordelen. Een burger die een verzoek tot koop indient, is meteen op de hoogte van de verkoopprijs. Hij kan dan al van tevoren nagaan of hij tegen het genoemde bedrag wil kopen. De burger ontstaat geen extra kosten voor een taxateur en ook de gemeente wordt niet belast met het innen van de kosten voor de taxateur. Zodra bekend is of tot verkoop kan worden overgegaan, kan de zaak worden afgehandeld. Een vaste prijs per vierkante meter schept duidelijkheid bij zowel de burger als de gemeente en bovendien is de gemeente hierdoor niet afhankelijk van een derde. Er wordt daarom gekozen om geen beperking door een oppervlaktecriterium te hanteren.

e. Belemmeringen: kabels, leidingen, riolering, brandkranen enzovoorts

In beginsel vindt geen verkoop maar wel verhuur plaats indien zich in de grond kabels, leidingen, riolering, brandkranen enzovoort bevinden. Er moet echter voor elke situatie apart worden bekeken of de desbetreffende overhoek ondanks het aanwezig zijn van een belemmering kan worden verkocht. Hiervoor dient advies te worden gevraagd van de afdelingen Openbare Werken en de Brandweer en in voorkomende gevallen bij de nutsbedrijven. Mocht verkoop ondanks een belemmering mogelijk zijn, dan dient voor de belemmering een zakelijk recht te worden gevestigd.

5. De verkoopprijs

In de vorige paragraaf (4.d) is reeds aangegeven dat iedere overhoek ter vergroting van het huisperceel dient en hetzelfde genot oplevert als een vierkante meter van de oorspronkelijke bouwkaavel en bovendien bij verkoop van het perceel marktconforme prijzen oplevert. Het ligt daarom voor de hand om als verkoopprijs voor een overhoek een marktconforme prijs te kiezen, die gerelateerd is aan de prijs die voor bouwgrond moet worden betaald. Hierbij is een tweetal kanttekeningen te plaatsen.

Tussen 1993 en 2000 lagen de verkoopprijzen voor bouwgrond tussen € 70,- en € 80,- per vierkante meter. Tussen 2000 en nu zijn de verkoopprijzen met ongeveer 250% gestegen; voor één vierkante meter dient op dit moment € 215,55 te worden betaald. De vraag die zich hier stelt is wat men eigenlijk onder een marktconforme prijs moet verstaan. Iemand, die nog in 2001 in de Baronie in Hedel een bedrag van € 136,13 per vierkante meter voor zijn bouwkaavel heeft betaald, zal het bedrag dat een

aantal maanden later bij verkoop van de percelen van de voormalige gemeentewerf te Kerkdriel gold van € 215,55 nauwelijks marktconform vinden. En dat geldt temeer voor mensen die eind jaren '90 een bedrag van nog geen € 80,- voor een vierkante meter grond hebben betaald.

Zoals reeds in paragraaf 4.b is opgemerkt wordt bij totstandkoming van een bestemmingsplan een stedenbouwkundig schetsontwerp van de wijk vervaardigd. In het schetsontwerp is aangegeven waar bouwkavels of koopwoningen, straten, speelterreinen, openbaar groen enzovoort zullen komen te liggen. Bij het opstellen van de grondexploitatie worden bestemmingen zoals straten, speelterreinen of openbaar groen als kostenposten opgenomen, want deze bestemmingen leveren niets op, maar kosten een gemeente slechts geld. In een grondexploitatie, waar de uitgifteprijs wordt bepaald aan de hand van de kostprijs, zijnde de gemaakte kosten gedeeld door het aantal vierkante meters, tellen derhalve ook zaken die geen winst opleveren, zoals straten en openbaar groen mee bij de hoogte van de uitgifteprijs. Of met andere woorden uitgedrukt: hoe minder winstgevende elementen een plan kent, hoe hoger de uitgifteprijs van een bouwkaavel per vierkante meter is.

In paragraaf 4.b is reeds aangevoerd dat overhoeken, indien een plan goed is opgesteld, in de eerstkomende jaren bijna niet voor kunnen komen. In de praktijk pakken plannen echter vaak anders uit en bovendien is een wijk ook onderhevig aan veranderingen, zodat het toch mogelijk is dat er een overhoek ontstaat door verlies of verandering van de toebedeelde functie. Zoals in de vorige alinea al aangevoerd worden de kosten van openbare voorzieningen reeds in de uitgifteprijs van de kavels meegerekend. Een overhoek is niets anders dan een openbare voorziening die haar eigenlijke bestemming verloren heeft. Zolang de oorspronkelijke functie blijft bestaan, kost de voorziening de gemeente geld, deze moet namelijk regelmatig worden onderhouden. Is de oorspronkelijke functie vervallen, dan ligt het eigenlijk voor de hand om dergelijke overhoeken te verkopen. Bij verkoop is namelijk ook de gemeente gebaat, men wil tenslotte dat het er in de gemeente netjes uitziet.

Bij de vaststelling in 1999 van de Nota Grondbeleid werd de verkoopprijs van overhoeken vastgesteld op een bedrag van € 34,03 per m².

Bij de bepaling van de verkoopprijs van een overhoek dient men bovenstaande punten mede te betrekken. Er is gekozen voor een vast bedrag van € 65,00 per vierkante meter en wel per 1 januari 2005.

In gevallen, waar sprake is van bijvoorbeeld gedempte sloten, bermen enzovoort kan, afhankelijk van de situatie, een lagere verkoopprijs worden bepaald.

De verkoopprijs van € 65,00 per m² zal elk jaar per 1 januari worden geïndexeerd met het prijsindexcijfer "consumenten alle huishoudens" zoals dat door het Centraal Bureau voor de Statistiek wordt gepubliceerd.

6. Reeds afgewezen verzoeken

Het komt regelmatig voor dat iemand, wiens verzoek op grond van de bestaande beleidsregels moet worden afgewezen, een 'neen' gewoon niet kan accepteren. Door de desbetreffende personen wordt telkens weer een nieuw verzoek gedaan tot aankoop van hetzelfde stuk grond hetgeen het ambtelijke apparaat onnodig belast. Indien een verzoek bijvoorbeeld is afgewezen omdat het bij het desbetreffende stuk grond gaat om een openbaar pad dan komt in deze feitelijke situatie geen verandering totdat het pad de openbare functie heeft verloren. Opnieuw onderzoek doen is daarom onnodig zolang de situatie ongewijzigd is. Elk vervolgvraagstuk kan daarom terstond worden afgewezen met verwijzing naar eerder toegezonden correspondentie.

Een herhaald verzoek komt pas dan voor een nieuwe behandeling in aanmerking als duidelijk kan worden aangetoond dat de situatie inmiddels gewijzigd is zodat de afwijzingsgrond niet meer van toepassing is.

7. Procedure verkoop

Voor verkoop c.q. verhuur van een overhoek dient advies te worden uitgebracht van de afdeling Openbare Werken als beheerder van de openbare ruimte. Vervolgens wordt elk verzoek getoetst aan de in deze notitie genoemde criteria. Een verzoek dient binnen een termijn van acht weken te worden afgehandeld.

Een overhoek dient te worden geaccepteerd in de staat waarin deze zich op het moment van verkoop bevindt. Dat betekent dat op de overhoek staande struiken of bomen door de koper dienen te worden verwijderd c.q. te worden gekapt (na verkregen kapvergunning) indien hij deze niet op de aangekochte overhoek wil hebben.

Indien de koper het verkochte reeds in gebruik heeft op grond van een gebruiks- of huurovereenkomst zal deze overeenkomst per gelijke datum als de verkoop plaatsvindt worden beëindigd.

8. Huurders

Huurders, die een woning van een woningstichting of van een particulier huren, zijn bij koop van een overhoek niet gebaat. Men woont tenslotte in een huurwoning; bij opzegging van de huur moet men de grond in principe achterlaten zonder daarvoor een vergoeding te krijgen. De meeste huurders zijn daarom ook niet geïnteresseerd in aankoop van een overhoek. Een verzoek van een huurder dient te worden afgewezen met het advies zich tot de grondeigenaar te wenden. Deze kan namelijk wel een verzoek tot aankoop van een overhoek indienen.

9. Bijzondere gevallen

a. Handhaving

Het komt regelmatig voor dat grond door een burger in gebruik wordt genomen zonder een verzoek tot koop c.q. huur van de desbetreffende grond te doen of zonder dat daaraan een gebruiks-overeenkomst ten grondslag ligt. Indien een dergelijk geval wordt opgespoord dient te worden bekeken of de desbetreffende overhoek voor verkoop in aanmerking kan komen. Hierbij gelden bovenvermelde criteria. Komt de desbetreffende overhoek niet voor verkoop maar wel voor verhuur in aanmerking dan dient de overhoek te huur te worden aangeboden. Hierbij dient nog het volgende te worden opgemerkt. Overhoeken die voor verkoop in aanmerking komen zijn in principe van verhuur uitgesloten. Dat betekent dat de gebruiker geen keuzemogelijkheid heeft. In uitzonderingsgevallen kan echter besloten worden toch een huurovereenkomst met de gebruiker aan te gaan. Dat kan bijvoorbeeld het geval zijn wanneer de gemeente na teruggave van de grond enorme kosten zou moeten maken om de overhoek na herinrichting functioneel te houden of zich geen nieuwe zinvolle bestemming voor de grond laat vinden.

Indien de gebruiker niet tot koop (of in toepasselijke gevallen tot huur) wil overgaan dient aan de gebruiker te worden medegedeeld dat hij de grond binnen vier weken dient te ontruimen. Indien de gebruiker de grond niet vrijwillig ontruimt blijft voor de gemeente als eigenaresse slechts de mogelijkheid om een revindicatievordering in te stellen. Dit recht komt aan iedere eigenaar toe op grond van artikel 5:2 BW, welk artikel luidt: "De eigenaar van een zaak is bevoegd haar van een ieder die haar zonder recht houdt, op te eisen". Een eigenaar kan in het algemeen volstaan met in een dagvaarding te stellen dat hij eigenaar is. Wordt echter het eigendomsrecht van de eigenaar door de gebruiker bestreden dan zal de eigenaar in de regel zijn eigendomsrecht moeten bewijzen. In gevallen waar de gebruiker blijft weigeren de grond weer te ontruimen zullen juridische stappen tegen de gebruiker moeten worden ondernomen. Na ontruiming van de grond dient de grond op kosten van de voormalige gebruiker in de oude staat te worden hersteld.

b. Overhoeken die aan meerdere eigendomspercelen grenzen

Zoals reeds in hoofdstuk 4.a is opgemerkt, komen stroken die aan meerdere eigendomspercelen grenzen slechts voor verkoop in aanmerking als alle aangrenzende eigenaren tot aankoop van het desbetreffende perceel over willen gaan. Om bij burgers niet onnodig verwachtingen te wekken (en ook om de hoeveelheid (onnodig) werk te beperken dient eerst het verzoek van de verzoeker te worden bekeken. Blijkt na toetsing aan bovenvermelde criteria dat het stuk grond voor verkoop in aanmerking komt maar slechts onder de voorwaarde dat verkoop pas doorgang kan vinden als alle aangrenzende eigenaren tot aankoop willen overgaan dient actie door de gemeente te worden ondernomen. Hiertoe worden alle aangrenzende eigenaren aangeschreven met de mededeling dat het desbetreffende stuk grond voor verkoop in aanmerking komt. Indien de burger geïnteresseerd is in aankoop dient hij daarvan schriftelijk mededeling te doen. Nadat alle betrokken partijen verklaard hebben tot aankoop te willen overgaan kan de desbetreffende overhoek te koop worden aangeboden.

c. Woningstichtingen en andere particuliere eigenaren

Het komt regelmatig voor dat gemeentegrond in gebruik wordt genomen door huurders van een woningstichting of van een andere particuliere verhuurder. Zoals reeds in paragraaf 8 opgemerkt, kan een dergelijk stuk grond niet aan een huurder worden verkocht. In het geval waar grond door een huurder in gebruik is genomen dient, indien de desbetreffende overhoek voor verkoop in aanmerking komt, de eigenaar van het perceel te worden aangeschreven met de mededeling dat de overhoek of gekocht of ontruimd dient te worden. Indien de overhoek niet voor verkoop maar wel voor verhuur in aanmerking komt dient dezelfde procedure te worden gevolgd.

10. Aanpassing bestemmingsplan

Over het algemeen kan men ervan uitgaan dat de meeste overhoeken die verkocht zullen worden op grond van het bestemmingsplan een andere bestemming danwel doeleinden zullen hebben dan die waarvoor zij na verkoop gebruikt worden. Een dergelijke overhoek wordt na verkoop door de koper bij zijn eigendomsperceel getrokken; de overhoek maakt deel uit van de tuin. De consequentie is dat de werkelijke situatie niet meer met het bestemmingsplan overeenstemt. Het is weinig zinvol om bij elke verkoop een herziening van het bestemmingsplan door te voeren. Om die reden zal aanpassing pas bij een integrale herziening van het bestemmingsplan plaatsvinden.

11. Verhuur

Uitgangspunt dient altijd verkoop van een overhoek te zijn en niet verhuur. In gevallen, waar iemand echter absoluut niet tot koop wil overgaan en waar het voor de gemeente financieel niet haalbaar of niet wenselijk is om de desbetreffende overhoek weer functioneel te maken, kan tot verhuur worden overgegaan.

De verhuurprijs van een overhoek is bepaald op een bedrag van € 2,27 per m² ingaande 1 januari 2005. Deze verhuurprijs zal elk jaar per 1 januari worden geïndexeerd met het prijsindexcijfer "consumenten alle huishoudens" zoals gepubliceerd door het Centraal Bureau voor de Statistiek.

De reeds bestaande huurovereenkomsten zullen gerespecteerd worden en, mede gelet op de ontbrekende ambtelijke capaciteit, niet aan de nieuwe huurprijs worden aangepast.

12. Procedure inwerkingtreding

De notitie zal ter kennisname aan de commissie Ruimte worden aangeboden. Daarna dienen de burgers door middel van een advertentie in huis-aan-huis-blad 'Het Carillon' van het nieuwe beleid op de hoogte te worden gesteld. De notitie zal daarna vier weken ter inzage worden gelegd. Na afloop van die termijn zal de notitie aan het college ter vaststelling worden aangeboden.

13. Evaluatie

Deze notitie zal, indien omstandigheden dat noodzakelijk maken, te zijner tijd worden aangepast.

14. Slotbepaling

Daar waarin deze notitie niet voorziet beslist het college.

Aldus vastgesteld in de collegevergadering van 2 november 2004
De secretaris, de burgemeester,

Mr. Ing A.P.J.M. de Jong

drs. J.M.L.N. Mikkers

Afdeling : Ruimtelijke Ontwikkeling
Steller : E. Gronnak-Beset

Kerkdriel, 16 juli 2004